

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1385853 - DF  
(2018/0277624-9)**

**RELATOR : MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**  
**AGRAVANTE : BEIRAMAR IMOVEIS LTDA**  
**ADVOGADOS : GUSTAVO PENNA MARINHO DE ABREU LIMA -**  
**DF038868**  
**CAMILA DA CUNHA BALDUINO - DF052482**  
**AGRAVADO : QUEIROZ GALVAO DF 1 DESENVOLVIMENTO**  
**IMOBILIARIO LTDA**  
**ADVOGADO : PEDRO RICARDO E SERPA - SP248776**  
**AGRAVADO : ALETICIA DA SILVA SANTOS**  
**AGRAVADO : SIDNEY JOSE DE FARIA**  
**ADVOGADO : JORDÃO PORTUGUÊS DE SOUZA - DF032537**

**EMENTA**

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DOS CONSUMIDORES. ILEGITIMIDADE PASSIVA E RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DOS FORNECEDORES. CONCLUSÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM BASE NO CDC. REVISÃO. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ.

1. "Tendo a Corte de origem concluído, com base na aplicação do Código de Defesa do Consumidor, que a agravante possui legitimidade para figurar no polo passivo da demanda, uma vez que ficou demonstrada a solidariedade entre os fornecedores, além de que teve participação direta na venda, a sua alteração demandaria, necessariamente, novo exame do acervo fático-probatório do feito, providência vedada em recurso especial, conforme o óbice previstos nos enunciados n. 5 e 7 da Súmula deste Tribunal Superior". (AgInt no REsp 1707565/DF, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/03/2018, DJe 03/04/2018)

2. Agravo interno não provido.

**ACÓRDÃO**

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas,

acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 29 de Abril de 2019 (Data do Julgamento)

Ministro Luis Felipe Salomão  
Relator



**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.385.853 - DF (2018/0277624-9)**

**RELATOR** : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**  
**AGRAVANTE** : BEIRAMAR IMOVEIS LTDA  
**ADVOGADOS** : GUSTAVO PENNA MARINHO DE ABREU LIMA - DF038868  
CAMILA DA CUNHA BALDUINO - DF052482  
**AGRAVADO** : QUEIROZ GALVAO DF 1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO  
LTDA  
**ADVOGADO** : PEDRO RICARDO E SERPA - SP248776  
**AGRAVADO** : ALETICIA DA SILVA SANTOS  
**AGRAVADO** : SIDNEY JOSE DE FARIA  
**ADVOGADO** : JORDÃO PORTUGUÊS DE SOUZA - DF032537

**RELATÓRIO**

**O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):**

1. Trata-se de agravo interno, interposto por BEIRAMAR IMOVEIS LTDA., em face da decisão de fls. 468/470, que negou provimento ao agravo em recurso especial ante a aplicação das Súmulas n. 5/STJ e n. 7/STJ.

Nas razões recursais (fls. 477/486), a empresa agravante alega, em síntese, que os referidos enunciados sumulares não se aplicam ao caso em comento, pois não há necessidade de incursão no acervo fático probatório dos autos, tampouco de interpretação de cláusula contratual.

E continua:

Ocorre que este é exatamente o ERRO do v. acórdão recorrido: a responsabilidade pelo pagamento da CORRETAGEM já foi afastada pelo Tribunal de origem e a discussão relacionada ao presente recurso diz respeito exclusivamente à restituição do valor pago EXCLUSIVAMENTE para a CONSTRUTORA e relacionado com a promessa de compra e venda (que não se confunde com o contrato de corretagem).

[...].

Ora, se a agravante não é a vendedora, não é parte no contrato, não recebeu valores decorrentes da promessa de compra e venda, não se obrigou a vender e, obviamente, não irá “renegociar” imóvel que não lhe pertence e nunca lhe pertenceu, é inadmissível que seja prejudicada pelos termos da condenação. Isso porque não é possível devolver, tampouco reter, quantia que NUNCA recebeu. Afinal, a imobiliária se limitou a aproximar as partes.

Requer o provimento do agravo, a fim de reformar a decisão agravada.

Impugnação não apresentada, conforme certificado à fl. 497.

É o relatório.

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.385.853 - DF (2018/0277624-9)**

**RELATOR** : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**  
**AGRAVANTE** : BEIRAMAR IMOVEIS LTDA  
**ADVOGADOS** : GUSTAVO PENNA MARINHO DE ABREU LIMA - DF038868  
CAMILA DA CUNHA BALDUINO - DF052482  
**AGRAVADO** : QUEIROZ GALVAO DF 1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO  
LTDA  
**ADVOGADO** : PEDRO RICARDO E SERPA - SP248776  
**AGRAVADO** : ALETICIA DA SILVA SANTOS  
**AGRAVADO** : SIDNEY JOSE DE FARIA  
**ADVOGADO** : JORDÃO PORTUGUÊS DE SOUZA - DF032537

**EMENTA**

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DOS CONSUMIDORES. ILEGITIMIDADE PASSIVA E RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DOS FORNECEDORES. CONCLUSÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM BASE NO CDC. REVISÃO. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ.

1. "Tendo a Corte de origem concluído, com base na aplicação do Código de Defesa do Consumidor, que a agravante possui legitimidade para figurar no polo passivo da demanda, uma vez que ficou demonstrada a solidariedade entre os fornecedores, além de que teve participação direta na venda, a sua alteração demandaria, necessariamente, novo exame do acervo fático-probatório do feito, providência vedada em recurso especial, conforme o óbice previstos nos enunciados n. 5 e 7 da Súmula deste Tribunal Superior". (AgInt no REsp 1707565/DF, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/03/2018, DJe 03/04/2018)

2. Agravo interno não provido.

**VOTO**

**O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):**

**2. A irresignação não merece prosperar.**

Com efeito, ao analisar as razões do presente agravo interno, verifica-se que a parte agravante não trouxe nenhuma argumentação capaz de modificar a conclusão do decisório ora agravado, que negou provimento ao agravo em recurso especial.

No caso em comento, conforme asseverado na decisão agravada, o Tribunal de origem, com base na aplicação do Código de Defesa do Consumidor, afastou a

ilegitimidade passiva da ora agravante ao entender pela existência de solidariedade entre os fornecedores, nos seguintes termos:

Da Ilegitimidade passiva

Quanto à apelação interposta por BEIRAMAR IMÓVEIS LTDA (fls. 269/273), a apelante alega impossibilidade de restituir o valor pago a título de comissão de corretagem em razão de posterior distrato do contrato de compra e venda.

Afirma que é incabível atribuir à apelante o ônus de restituir 90% (noventa por cento) do valor total pago, pois não foi parte no contrato de promessa de compra e venda do imóvel em questão.

**Não se há de cogitar no afastamento da responsabilidade com base nas excludentes apontadas pela segunda apelante, uma vez que possui legitimidade passiva para a demanda que visa à discussão do ressarcimento desembolsado a título de corretagem adimplida por ocasião da celebração da promessa de compra e venda de imóvel, porque o vínculo jurídico havido entre as partes restou devidamente configurado (fls. 16/54).**

**Além disso, os artigos 7º, 18, 25, e 34 do Código de Defesa do Consumidor estabelecem a responsabilidade solidária de todos aqueles que, de qualquer forma, tenham participado da cadeia de consumo, tudo em prestígio à teoria da aparência e à luz da boa-fé objetiva. Confira-se:**

Desse modo, é inafastável o óbice das Súmulas n. 5 e n. 7 do STJ, haja vista que o Tribunal de origem chegou à conclusão de que a recorrente possui legitimidade para figurar no polo passivo da demanda após constatar que ficou demonstrada a solidariedade entre os fornecedores, além de que a agravante teve participação direta na venda do imóvel, e, para infirmar tal entendimento, seria imprescindível a interpretação das cláusulas contratuais e o reexame de provas, medidas inadmissíveis nesta Corte.

Nesse sentido, confirmam-se os seguintes julgados desta Corte:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DOS CONSUMIDORES. 1. ILEGITIMIDADE PASSIVA E RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DOS FORNECEDORES. CONCLUSÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM BASE NO CDC. REVISÃO. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. 2. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. 3. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Tendo a Corte de origem concluído, com base na aplicação do Código de Defesa do Consumidor, que a agravante possui legitimidade para figurar no polo passivo da demanda, uma vez que ficou demonstrada a solidariedade entre os fornecedores, além de que teve participação direta na venda, a sua alteração demandaria, necessariamente, novo exame do acervo fático-probatório do feito, providência vedada em recurso especial, conforme o óbice previstos nos enunciados n. 5 e 7 da Súmula deste Tribunal Superior.

2. A necessidade do reexame da matéria fática inviabiliza o recurso especial também pela alínea c do permissivo constitucional, ficando, portanto, prejudicado o exame da divergência jurisprudencial.

3. Agravo interno improvido.

(AgInt no REsp 1707565/DF, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/03/2018, DJe 03/04/2018)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. LEGITIMIDADE PASSIVA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. DEVER DE INDENIZAR. CONFIGURAÇÃO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. A controvérsia diz respeito à ação de revisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção, com pedido de repetição do indébito.

3. No caso concreto, não subsiste a alegada ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, pois consta do acórdão recorrido o exame de todas as questões submetidas à apreciação judicial na medida necessária para o deslinde da controvérsia.

**4. Na hipótese, o tribunal local entendeu que a agravante é parte legítima para figurar no polo passivo e que tem o dever solidário de indenizar. Rever tais conclusões esbarra nos óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.**

5. É solidária a responsabilidade de todos os fornecedores que se beneficiem da cadeia de fornecimento, incluindo-se as expectativas despertadas pela publicidade. Precedentes.

6. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1312486/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/11/2018, DJe 16/11/2018)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO MANEJADA NA VIGÊNCIA DO NCPC. AÇÃO INDENIZATÓRIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. LEGITIMIDADE PARA COMPOR O POLO PASSIVO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA RECONHECIDA COM BASE NA INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E REEXAME DE FATOS E PROVAS. REFORMA DO ENTENDIMENTO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO, COM IMPOSIÇÃO DE MULTA.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

**2. O Tribunal de origem, com base na análise do contexto fático-probatório dos autos, reconheceu a legitimidade de ACCOR para figurar no polo passivo da demanda, atestando, ainda, a sua solidariedade para responder pelos danos causados ao adquirente do imóvel pelo injustificado atraso na entrega da obra. A reforma de tal entendimento, com a desconstituição de suas premissas, encontra óbice no enunciado das Súmulas nº 5 e 7, ambas do STJ.**

3. Em virtude do não conhecimento do presente recurso, e da anterior advertência em relação a aplicabilidade do NCPC, aplica-se ao caso a multa prevista no art. 1.021, § 4º, do NCPC, no percentual de 3% sobre o valor atualizado da causa, ficando a interposição de qualquer outro recurso condicionada ao depósito da respectiva quantia, nos termos do § 5º daquele

artigo de lei.

4. Agravo interno não provido, com imposição de multa.

(AgInt no AREsp 1196144/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/04/2018, DJe 02/05/2018)

AGRAVO INTERNO EM EMBARGOS DECLARATÓRIOS EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. RECONHECIMENTO NA ORIGEM. REVISÃO NESTA CORTE. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.

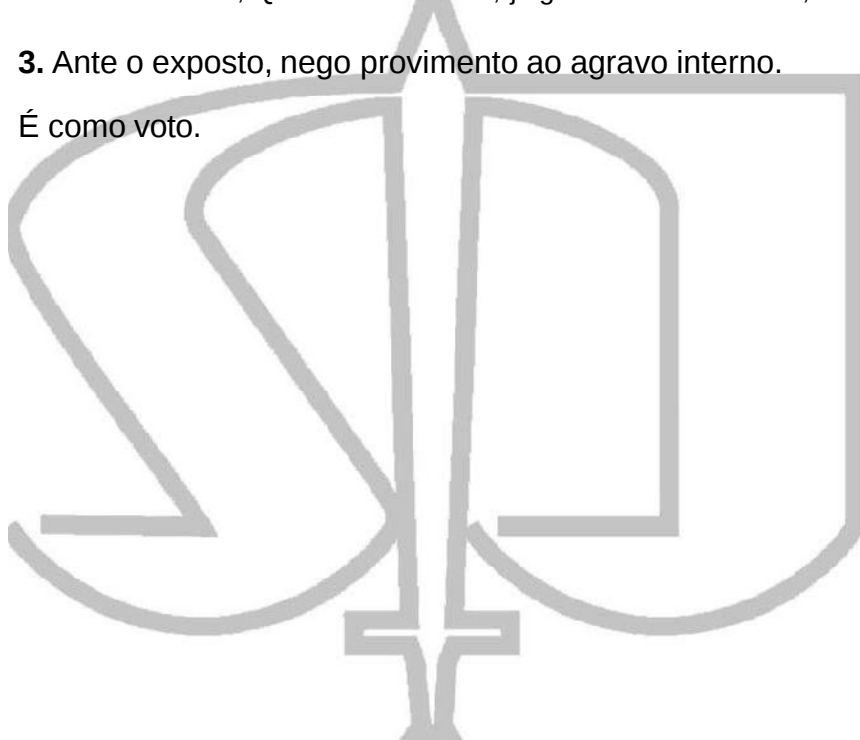
1. Inviável a análise do recurso especial quando dependente de reexame de matéria fática da lide e de cláusulas contratuais (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt nos EDcl no AREsp 964.498/DF, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 22/08/2017, DJe 29/08/2017)

**3. Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.**

É como voto.





# **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

## **TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA**

**AgInt no AREsp 1.385.853 / DF  
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2018/0277624-9

Número de Origem:

20170310156906AGS 00156909820178070003 00002275320168070003 20170310156906 20160310001007

Sessão Virtual de 23/04/2019 a 29/04/2019

### **Relator do AgInt**

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

### **Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

## **AUTUAÇÃO**

AGRAVANTE : BEIRAMAR IMOVEIS LTDA

ADVOGADOS : GUSTAVO PENNA MARINHO DE ABREU LIMA - DF038868  
CAMILA DA CUNHA BALDUINO - DF052482

AGRAVADO : QUEIROZ GALVAO DF 1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA

ADVOGADO : PEDRO RICARDO E SERPA - SP248776

AGRAVADO : ALETICIA DA SILVA SANTOS

AGRAVADO : SIDNEY JOSE DE FARIA

ADVOGADO : JORDÃO PORTUGUÊS DE SOUZA - DF032537

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## **AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : BEIRAMAR IMOVEIS LTDA

ADVOGADOS : GUSTAVO PENNA MARINHO DE ABREU LIMA - DF038868  
CAMILA DA CUNHA BALDUINO - DF052482

AGRAVADO : QUEIROZ GALVAO DF 1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA

ADVOGADO : PEDRO RICARDO E SERPA - SP248776

AGRAVADO : ALETICIA DA SILVA SANTOS

AGRAVADO : SIDNEY JOSE DE FARIA

ADVOGADO : JORDÃO PORTUGUÊS DE SOUZA - DF032537

## TERMO

A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 30 de Abril de 2019